

Approfondimento Compravendita

Quando il mutuo è negato per colpa del venditore

di Fabrizio Stella - Esperto immobiliare

N. 1221 - 23 Gennaio 2026

Condizione sospensiva, perizia bancaria e responsabilità risarcitoria.



Marco e Cristina sottoscrivono un contratto preliminare di compravendita per un prezzo di € 550.000, versando una caparra confirmatoria di € 40.000.

Nel testo contrattuale è inserita una clausola ormai divenuta prassi: l'efficacia del preliminare è subordinata all'ottenimento di un mutuo di € 400.000 entro il 30 luglio 2025. In caso di diniego della banca, il contratto si intende privo di effetti e le somme versate devono essere restituite.

Almeno, questo è ciò che Marco e Cristina ritengono.

A fine giugno arriva il responso dell'istituto di credito: **mutuo negato**. Il perito incaricato dalla banca ha accertato la presenza di una veranda di circa 10 metri quadrati **mai regolarizzata sotto il profilo urbanistico-edilizio**. L'immobile, in quelle condizioni, non costituisce una garanzia ipotecaria affidabile. Un abuso edilizio incide sul valore di mercato, riduce la commerciabilità e compromette la funzione stessa dell'ipoteca.

Gli acquirenti chiedono la restituzione della caparra.

Il venditore si oppone: il mutuo è stato negato per una decisione autonoma della banca, evento che rientra nella clausola sospensiva. È qui che emerge il vero nodo giuridico: **la condizione sospensiva di mutuo non neutralizza automaticamente ogni responsabilità del**

venditore.

L'art. 1358 cod. civ.: la buona fede opera durante la pendenza della condizione

Durante la pendenza della condizione sospensiva, il Codice civile (art. 1358) impone alle parti di comportarsi secondo **correttezza e buona fede**, cooperando affinché la condizione possa avverarsi.

Non si tratta di un principio etico o di una clausola di stile, ma di un **obbligo giuridico vincolante**, pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità.

Il venditore non può immettere sul mercato un immobile affetto da irregolarità rilevanti, idonee a renderlo **non finanziabile**, e poi invocare l'autonomia valutativa della banca come causa esonerativa da responsabilità.

La Corte di Cassazione ha chiarito che **la parte che, con il proprio comportamento, renda impossibile l'avveramento della condizione sospensiva, viola il dovere di buona fede** e risponde dei danni conseguenti, anche se il contratto non si è perfezionato (Cass. civ., sent. n. 21427/2022).

Nel caso di Marco e Cristina, la questione decisiva è dunque la seguente:

il venditore era a conoscenza – o avrebbe dovuto esserlo usando l'ordinaria diligenza – dell'esistenza della veranda abusiva?

In caso affermativo, l'omissione informativa integra una violazione dell'art. 1358 cod. civ., poiché ha consentito agli acquirenti di vincolarsi a un'operazione strutturalmente incompatibile con l'ottenimento del mutuo.

La perizia bancaria come prova dell'impossibilità oggettiva del finanziamento

La perizia bancaria non esprime un giudizio discrezionale sull'opportunità del credito, ma accerta se l'immobile possieda i requisiti minimi per fungere da **garanzia ipotecaria idonea, stabile e liquidabile**.

La prassi bancaria e la giurisprudenza concordano nel ritenere che **un abuso edilizio non sanato incide negativamente sulla valutazione dell'immobile**, riducendone il valore di mercato e la commerciabilità.

Nel caso in esame, il diniego del mutuo non deriva da una scelta arbitraria dell'istituto di credito, ma dalla **constatazione tecnica di una irregolarità urbanistica oggettiva**, formalmente documentata dal perito.

La perizia costituisce pertanto un elemento probatorio centrale, idoneo a dimostrare il **nesso causale tra la condotta del venditore e il mancato avveramento della condizione sospensiva**.

I profili di responsabilità del venditore

La responsabilità del venditore può articolarsi su più piani, tra loro autonomi:

- **Violazione dell'art. 1358 cod. civ.**

Mancata cooperazione leale durante la pendenza della condizione sospensiva. La consapevole immissione sul mercato di un immobile non finanziabile integra un comportamento contrario a buona fede.

- **Responsabilità precontrattuale (art. 1337 cod. civ.)**

Omissione di informazioni rilevanti nella fase delle trattative. Le irregolarità urbanistiche incidono direttamente sulla decisione di contrarre e devono essere comunicate prima della sottoscrizione del preliminare (Cass. civ., sent. n. 5762/2021 e sent. n. 24795/2008).

- **Responsabilità aquiliana (art. 2043 cod. civ.)**

Nei casi più gravi, quando il venditore agisca con dolo o colpa grave, consapevole dell'abuso e del pregiudizio arrecato all'acquirente. Non si tratta di responsabilità contrattuale in senso stretto, poiché il contratto non ha prodotto effetti definitivi, ma di **responsabilità risarcitoria fondata sulla violazione di doveri di correttezza giuridicamente rilevanti**.

I danni risarcibili e il limite dell'interesse negativo

Gli acquirenti non possono pretendere l'esecuzione del contratto, ma possono agire per il risarcimento dei danni effettivamente subiti, nei limiti dell'interesse negativo, come costantemente affermato dalla giurisprudenza.

Rientrano in tale ambito:

- spese di istruttoria del mutuo;
- costo della perizia bancaria;
- consulenze tecniche e legali;
- eventuali spese notarili anticipate;
- perdita di concrete e documentabili occasioni alternative di acquisto.

Il risarcimento non copre il vantaggio economico dell'affare mancato, ma mira a ricondurre il danneggiato nella situazione in cui si sarebbe trovato **se non avesse confidato in una trattativa viziata**.

In questa prospettiva, anche la perdita di opportunità alternative può assumere rilievo risarcitorio.

Se, nel periodo in cui Marco e Cristina erano vincolati dal preliminare, risultava possibile acquistare immobili analoghi a valori inferiori (ad esempio €500.000), tale differenza può costituire un parametro indiziario del pregiudizio, purché rigorosamente provata e causalmente collegata alla condotta del venditore.

Il ruolo dell'agente immobiliare: obbligo informativo qualificato

L'agente immobiliare non è tenuto a svolgere accertamenti tecnici specialistici, ma è gravato da un **obbligo informativo qualificato**. Difficoltà edilizie facilmente percepibili nel corso di un ordinario sopralluogo rientrano nella sua sfera di conoscibilità.

L'omissione informativa può incidere:

- sul diritto alla provvigione;
- e, nei casi più gravi, sulla responsabilità risarcitoria.

Si tratta di un profilo autonomo rispetto alla responsabilità del venditore, ma spesso parallelo, fondato su presupposti differenti.


Per concludere

La condizione sospensiva di mutuo non costituisce un'esenzione generalizzata da responsabilità.

Quando il finanziamento viene negato per una causa imputabile al venditore, il mancato avveramento della condizione può fondare una responsabilità risarcitoria, pur in assenza di un contratto perfezionato.

La regola è chiara: **chi rende impossibile l'avveramento della condizione ne sopporta le conseguenze**, non per inadempimento contrattuale, ma per violazione dei doveri di correttezza e buona fede che operano anche prima della conclusione definitiva del contratto. Per Marco e Cristina l'onere probatorio non è irrilevante. Dovranno dimostrare che il venditore conosceva, o avrebbe dovuto conoscere, l'irregolarità edilizia.

Ma hanno un elemento decisivo a loro favore: la **perizia bancaria**, che documenta formalmente l'origine del diniego del mutuo. Ed è da lì che ogni valutazione giuridica deve partire.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati | **Accessibilità** | **TDM Disclaimer**
ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

ilsole
24 ORE